

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 111-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de marzo de 2016

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **HUGO RAMOS BUSTOS**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 853-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2015, recaído en el expediente N° 463-2015/SBN-SDDI, que declaró inadmisibile su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 719,76 m², denominado Parcela A, ubicado a la altura del Km. 7.5 de la Carretera Néstor Gambeta, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N° 70345576 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao Zona Registral N° IX – Sede Lima, y CUS N° 50294, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “SBN”) en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley N° 27444) establece que: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...” Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de



reconsideración.

4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 19 de enero de 2016 (S.I. N° 01386-2016) **HUGO RAMOS BUSTOS** (en adelante "el administrado"), solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 853-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2015 (en adelante "la Resolución") sea declarado nulo, conforme a los fundamentos siguientes:

- 4.1 Manifiesta, que ha presentado suficientes medios probatorios con los cuales acredita el ejercicio de la posesión en "el predio", los cuales no han sido valorados por parte de esta Subdirección en "la Resolución";
- 4.2 Agrega, que viene ejerciendo la posesión desde hace más de 19 años, lo cual, -según indica, se encuentra acreditado con la toma fotográfica aérea del Instituto Geográfico Nacional correspondiente al año 1998, según la cual se aprecia que en dicha época ya existía obras físicas en "el predio";
- 4.3 Señala, que mediante Resolución N° 952-2012/MDV-GRM-SGAT del 29 de mayo de 2012, expedida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla se declaró procedente su solicitud de prescripción de deudas tributarias respecto a los años 2001 a 2007; y que mediante Resolución de Subgerencia del 20 de enero de 2014, también se declaró procedente la visación de planos para trámite de prescripción adquisitiva de "el predio";
- 4.4 Sostiene, que los recibos de agua y luz expedidos por SEDAPAL (antes Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ventanilla S.A.) y EDELNOR (correspondiente a enero de 1997) respectivamente, consignan como usuario a "el administrado", y que, si bien dichos recibos indican la dirección Mz. V Lt. 34 se debe a que los servicios fueron solicitados para la dirección contigua a "el predio" el cual es un terreno eriazos sin construir lo cual ha quedado demostrado con la constatación policial de fojas 69;
- 4.5 Señala, que en el 2007 solicitó la venta directa de "el predio" mediante solicitud N° 13430-2007 del 2 de octubre de 2007 (Expediente N° 008-2009/SBN-JAD), lográndose durante su desarrollo la independización registral a favor del Estado de "el predio", y como parte culminante se expidió en su favor el Oficio N° 6942-2009/SBN-GG del 24 de junio de 2009, mediante el cual se remite al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la documentación técnica y legal sustentatoria, adjuntándose el proyecto de Resolución Suprema visada por distintas áreas de ésta Superintendencia donde se autoriza la venta directa de "el predio" a favor de "el administrado", sin embargo dicho trámite no se concretó -según dice- debido a las observaciones de carácter formal y a deficiencias administrativas, considerando como trabas burocráticas lo actualmente exigido para la procedencia de su pedido de venta directa; y la documentación contenida en dicho expediente le reconoce la posesión del predio durante más de diez años hasta aquél entonces; y,
- 4.6 Finalmente, respecto al certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos, señala que se encuentra pendiente de expedirse por parte de la Municipalidad de Ventanilla, no obstante ello adjunta el plano donde consta que el predio se encuentra dentro de Zona Ecológica.

5. Que, si bien es cierto "el administrado" no ha indicado cuál de los documentos adjuntados a su recurso (copia del Formulario único de Trámite presentado el 13 de enero de 2016, ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla solicitando se le expida el certificado de zonificación o certificado de parámetros de "el predio", plano del distrito de Ventanilla donde se consigna la Zona Ecológica, Oficio N° 12222/SBN-GG del 04 de noviembre de 2009, y Declaración Jurada del Impuesto Predial 2015) constituye nueva prueba; también lo es que con el aludido Formulario único de Trámite presentado el 13 de enero de 2016, sirve de sustento a su recurso y además no ha sido presentado con anterioridad a la emisión de "la Resolución, razón por la cual será considerado por esta Subdirección como tal, requisito indispensable para





RESOLUCIÓN N° 111-2016/SBN-DGPE-SDDI

admitir a trámite el presente recurso de reconsideración; de conformidad con lo previsto por el artículo 208° de la "Ley N° 27444".

6. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que "el administrado" cumplió en presentarlo dentro del plazo de ley y además adjuntó como nueva prueba el documento descrito en el considerando precedente, por lo que de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en su recurso.

7. Que, es conveniente precisar que, esta Subdirección mediante "la Resolución" declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por "el administrado", en la medida que no cumplió con presentar documentación que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, que guarde correspondencia indubitable con "el predio"; así como la documentación emitida por la municipalidad competente (Certificado de zonificación y vías, de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro), que acredite la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida.

8. Que, en tal sentido corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

8.1. Respecto del primer argumento

Respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", el literal j) del artículo 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente –calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

En el caso en concreto, conforme se advierte en el décimo sexto considerando de "la Resolución", esta Subdirección, enumeró los documentos con los cuales "el administrado" pretendía subsanar las observaciones advertidas a su solicitud de venta directa mediante el Oficio N° 1274-2015/SBN-DGPE-SDDI; documentación que fue materia de pronunciamiento por parte de esta Subdirección en el numeral 16.1 del aludido considerando, toda vez que, de la valoración de dicha documentación no se pudo determinar la correspondencia indubitable con "el predio", advirtiéndose además la existencia de documentos emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, y que las autoridades políticas no cuentan con funciones para otorgar documentos de posesión, razón por la cual el Certificado N° 014-2010-IN-1508-GV, emitido por la Gobernación del Distrito de



Ventanilla no fue valorado como idóneo; desvirtuándose, en ese sentido, lo alegado por “el administrado”.

8.2. Respetto del Segundo argumento

En el caso en concreto, “el administrado” no adjuntó las tomas fotográficas que habría realizado el Instituto Geográfico Nacional en 1998, las cuales según dice, probarían que a dicha fecha ya existían obras físicas en “el predio”, anexando únicamente la copia simple del Oficio N° 12222-2009/SBN-GG, del 4 de noviembre del 2009, emitido por la Gerencia General de la SBN (fojas 108), el mismo que si bien hace mención de unas tomas fotográficas, no refiere que éstas correspondan al “predio”, ni la fecha en que fueron realizadas; en consecuencia, dicho documento no acredita lo alegado, así como tampoco constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en “la Resolución”.

8.3. Respetto del tercer argumento

Al respecto, si bien es cierto el administrado adjuntó la copia legalizada de la Resolución Subgerencial N° 952-2012/MDV-GRM-SGAT del 29 de mayo de 2012 (fojas 85), también lo es que esta Subdirección en el numeral 16.1 del artículo 16 de “la resolución” esta Subdirección determinó que -entre otros- la aludida Resolución N° 952-2012/MDV-GRM-SGAT, fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Por su parte, respecto de de la Resolución de Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano N° 008-2014/MDV-SGCPU-GDU del 20 de enero de 2014 fue materia de calificación formal por parte de esta Subdirección, en la medida que esta Subdirección al momento de valorarla determinó fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual al momento de emitirse el Oficio N° 1967-2015/SBN-DGPE-SDDI se requirió, entre otros, nuevos medios probatorios que acrediten la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

8.4. Respetto del cuarto argumento

Tal y como se indicó en el numeral 8.1 del presente considerando la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la **causal c)** del artículo 77° de “el Reglamento” **debe guardar correspondencia con éste**, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio, que además en la etapa correspondiente -calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

Por su parte, “el administrado” alega que los recibos de agua y luz (Enero de 1997) corresponden a un predio colindante; siendo solicitados para “el predio”, es decir reconoce que no guardan correspondencia con éste, tal y como lo advirtiese esta Subdirección en el décimo segundo considerando de “la Resolución”.

8.5. Respetto del quinto argumento

De lo alegado por “el administrado” referido a los antecedentes de su solicitud de adjudicación en venta directa de “el predio” contenidos en el Expediente N° 008-2009/SBN-JAD, cabe precisar que, si bien es cierto, dicho trámite tuvo como resultado opinión favorable (Informe N° 264-2008-JAD ampliado con el Informe N° 189-2009/JAD de fecha 11 de noviembre del 2009, y Oficio N° 12222-2009/SBN-GG del 4 de noviembre de 2009), también lo es que, mediante Oficio N°460-





RESOLUCIÓN N° 111-2016/SBN-DGPE-SDDI

2012/SBN-DGPE-SDDI fue declarado en abandono por no haber expresado su conformidad a la tasación en el plazo de tres días (fojas 110).

8.6. Respetto del sexto argumento

Al respecto, tal y como se indicó en el numeral 16.2 del décimo sexto considerando de “la Resolución” “el administrado” no cumplió en presentar el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente. No obstante ello, a través del presente recurso adjuntó la copia simple de la solicitud presentada ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 13 de enero del 2016 a fin de que le emita el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorias correspondiente “al predio”, documento que ha sido considerado como nueva prueba (véase el quinto considerando de la presente resolución), el cual corrobora que al expedirse “la Resolución” el administrado no contaba con dicho documento, por lo que no podría presentarlo dentro del plazo otorgado, en consecuencia, no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en “la Resolución”.

Por otro lado, adjunta al presente recurso un plano (fojas 107), según el cual, “el predio” se encontraría en Zonificación Ecológica (ZE). Sin embargo, no se advierte que dicho documento haya sido expedido por la entidad competente, toda vez que no se encuentra suscrito por funcionario alguno de dicha comuna.

9. Que, en atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “el administrado”, razón por la cual, corresponde declararlo infundado la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN; Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 128-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **HUGO RAMOS BUSTOS**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 853-2015/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.16



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES